감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈
건 명	이제희 소유물건(2026타경4782)
감정서번호	D012604-2-020



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



동인감정평가법인(주)

대 표 이 사 박 홍 희 (인)

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사
김 형 규 김 형 규 (인)

동인감정평가법인(주) 대표이사 박홍희 (서명또는인)

감정평가액	일십일억칠천일백만원정(₩1,171,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이제희 (2026타경4782)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.28	2026.04.27 ~ 2026.04.28	2026.04.28

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	1,171,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,171,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

D012604-2-020

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 신길동 소재 지하철 신림라인 '서울지방병무청역' 서측 인근에 위치하는 '삼성래미안아파트' 제103동 제10층 제1002호로서, 서울남부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026년 04월 28일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 04월 27일 ~ 2026년 04월 28일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지 건물명, 동, 층, 호	서울특별시 영등포구 신길동 4934외 1필지 '삼성래미안아파트' 제103동 제1002호						
도로명 주소	서울특별시 영등포구 가마산로79길 7						
이용상황	공동주택(아파트)						
사용승인	2001. 06. 15.						
건물구조	철근콘크리트벽식구조 평스라브지붕						
건물규모	- / 지상20층						
대상물건 면적(㎡)	기호	층	호수	전유	공용*	대지권	비고
	가	10	1002	114.87	24.74	42.88	-

*집합건축물대장상 주공용면적(지하대피소, 주민공동시설, 계단실, 승강기)의 면적임.

4. 감정평가의 조건

-

5. 기타 참고사항

① 본건 소재지, 지번, 면적, 이용상황 및 소유자 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

② 본건의 감정평가명세표상에 기재된 토지·건물의 가액 배분은 한국감정평가사협회에서 정한 "집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침" 등을 참고하여 배분하였음.

③ 본건 내부구조 확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등에 따라 부득이 외부 관찰, 주변 탐문 및 건축물 현황도 등을 참고하였으니, 업무 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(㎡)		거래가액(원) (단가/㎡)	거래시점	비고
			전유	대지권			
a	**신길동 493○외**	**'삼성래미안아파트' 제○○○동 제○층 제○○○호**	**114.87**	**42.88**	**1,130,000,000 (@9,837,000)**	**2026.01.06.**	-
b	신길동 493○외	'삼성래미안아파트' 제○○○동 제○층 제○○○호	114.87	42.88	1,070,000,000 (@9,315,000)	2025.11.25.	-
c	신길동 493○	'신길자이' 제○○○동 제○층 제○○○호	114.99	62.165	1,100,000,000 (@9,566,000)	2025.03.11.	-

※ 개인정보보호를 위하여 지번 및 동, 층, 호수는 표기하지 않음. (출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 단지 내에 소재하는 유사 거래사례로서, 본건과 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례(a)를 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 '아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정하였음.

시·군·구	아파트 매매가격지수		시점수정치
	거래시점 적용지수 (2026.01.06.)	기준시점 적용지수 (2026.04.28.)	
서울특별시 영등포구	98.6	102.2	1.03651(3.651%)

※ 거래시점은 2025년 12월 지수를 적용함.
※ 기준시점은 2026년 03월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	1.00	대등함.
	교통 및 도보의 편의성		
	교육환경		
	자연환경		
	거주환경		
단지내부요인	시공사의 브랜드	1.00	대등함.
	건물의 규모		
	단지의 구성 및 환경		
	건물의 구조 및 설비		
	건물의 노후도		
	주차시설 및 공용시설의 상태		
	보안 및 유지관리		
호별 요인	층별 효용	1.00	대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권		
	내부 설계 및 구조		
그 밖의 요인	개발사업 가능성	1.00	대등함.
	행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
누계		1.000	

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	9,837,000	1.00	1.03651	1.000	10,196,149	114.87	1,171,231,636	1,171,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유면적당 9,200,000원/㎡ ~ 10,200,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(㎡)		평가액(원) (단가/㎡)	기준시점	평가 목적
			전유	대지권			
A	영등포동 64○	'두산위브' 제○○○동 제○층 제○○○호	114.08	58.167	1,140,000,000 (@9,993,000)	2025.12.03.	법원경매
B	신길동 449○	'보라매두산위브' 제○○○동 제○층 제○○○호	136.74	71.24	1,360,000,000 (@9,946,000)	2024.08.27.	법원경매
C	신길동 493○외	'삼성래미안아파트' 제○○○동 제○층 제○○○호	114.87	42.88	980,000,000 (@8,531,000)	2024.02.07.	시가참고

※ 개인정보보호를 위하여 지번 및 동, 층, 호수는 표기하지 않음. (출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 영등포구 신길동 4934외 1필지 '삼성래미안아파트' 제103동 제1002호	114.87	42.88	1,171,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 영등포구 신길동	4934, 4934-1 삼성 래미안 아파트 제103동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 20층				
	[도로명주소] 서울특별시 영등포구 가마산로 79길 7			1층 2층 ~ 5층 (각) 6층 ~ 20층 (각)	263.22 262.50 259.14			
1	동소	4934	대	제3종일반주거지역	17,145.8			
2	동소	4934-1	대	제3종일반주거지역	11,556.2			
가				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제10층 제1002호	114.87	114.87	1,171,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권대지권	42.88 28,702x---- 28,702	42.88		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	702,600,000	
						건 물 :	468,400,000	
	합 계			이 하	여	백	₩1,171,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 영등포구 신길동 소재 지하철 신림라인'서울지방병무청역' 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 학교, 근린생활시설 등이 소재하는 아파트지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 신림라인 '서울지방병무청역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조, 평스라브지붕 지상20층 건물 내 제10층 1002호(계단식)로서,
(사용승인일 : 2001.06.15.)

- 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
- 창호 : PVC 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

도면 상 방 4개, 거실, 주방/식당, 화장실 2개의 구조로서, 아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 지하주차장 등이 구비되어있음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 완경사의 일단의 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 도로를 통해 본건 남측으로 노폭 약 25m 내외, 북측으로 노폭 약 10m 내외, 동측으로 노폭 약 12m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) 신길동 4934번지
도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간:2025.10.20~2026.12.31.허가대상 용도:아파트(건축법 시행령 별표1))임.

- 기호(2) 신길동 4934-1번지
도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간:2025.10.20~2026.12.31.허가대상 용도:아파트(건축법 시행령 별표1))임.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

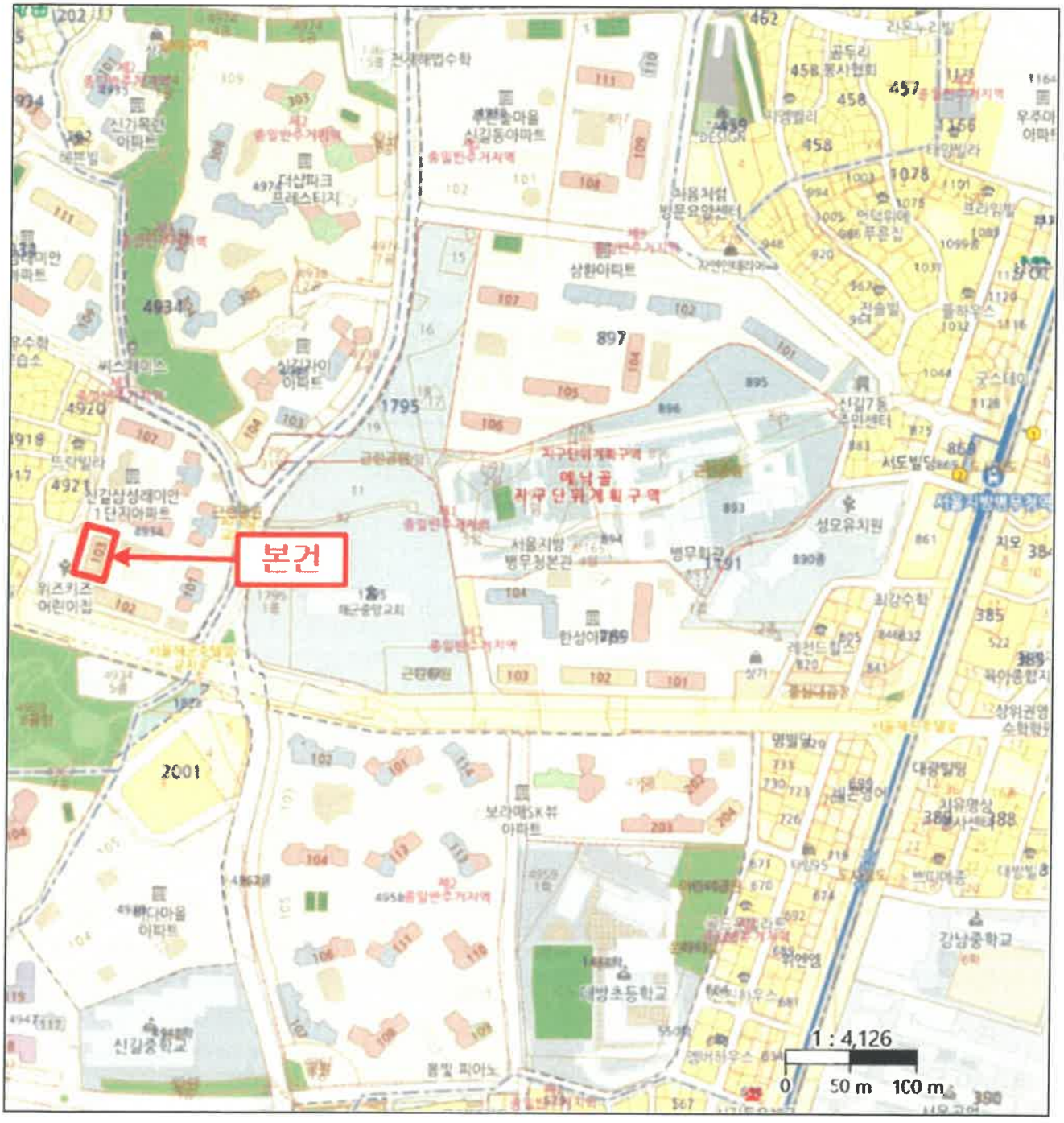
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 신길동 4934외 1필지 '삼성래미안아파트' 제103동 제10층 제1002호



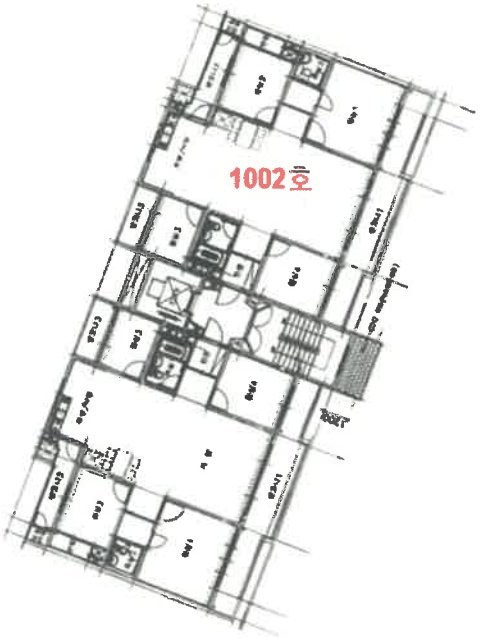
상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 신길동 4934외 1필지 '삼성래미안아파트' 제103동 제10층 제1002호

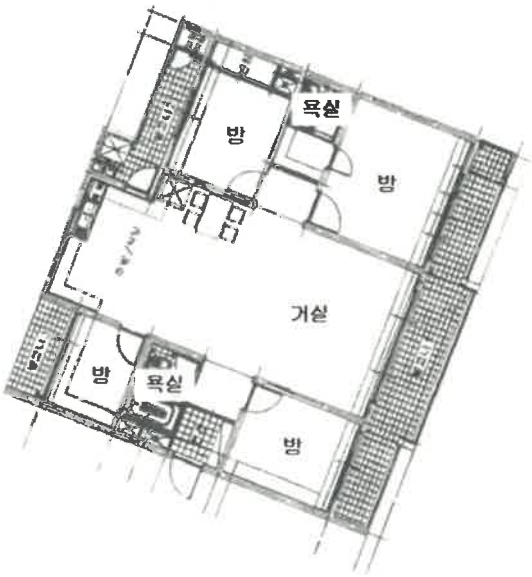


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 신길동 4934외 1필지 '삼성래미안아파트' 제103동 제10층 제1002호



[호 별 배 치 도]



[내 부 구 조 도]

사 진 용 지



[본 건 전 경]



[본 건 현 관]

사 진 용 지



[주 위 환 경]



[주 위 환 경]